

Požadavky na uchazeče o certifikaci

Základní podmínkou pro podání a přijetí žádosti o certifikaci a realizaci certifikačního procesu je splnění vstupních požadavků, dle našich předepsaných postupů a požadavků.

Uchazeč o certifikaci musí mít:

- SŠ nebo VŠ vzdělání,
- specializované vzdělání v oblasti oceňování nemovitých věcí v minimálním rozsahu 50 hodin (stavby, pozemky + práva),
- dosažení požadované praxe v oceňování 3 roky (podmínkou uznání praxe je provedení min. 20 - ti vlastních ocenění).
- mít potřebné znalosti a zkušenosti z oboru, v němž má působit,
- mít osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že činnost může řádně vykonávat,
- předložit identifikační doklady, doklady o vzdělání, vlastní práci (posudky nebo expertízy) a další dokumenty požadované certifikačním orgánem.
- morální bezúhonnost,
- kopii výpisu z rejstříku trestů ne starší jednoho měsíce.

Kurz není vázán na vzdělávací aktivity a činnosti Certifikačního orgánu Ústavu oceňování majetku (CO) při EkF VŠB-TUO, lze jej absolvovat u kteréhokoliv vzdělávacího institutu obdobného zaměření.

Uchazeč o certifikaci v rámci žádosti o certifikaci podepisuje čestné prohlášení o pravdivosti a poctivosti všech uvedených údajů v jeho žádosti o certifikaci.

Požadavek na odbornou praxi

Oceňování majetku má dominantní význam při provádění obchodů, investování i při realizaci podnikatelských plánů.

Oceňovací postup při tržním ocenění musí vycházet ze skutečnosti, že cena je tvořena tržním prostředním a každý cenový odhad pouze přibližuje objektivním cenovým relacím a detailním smluvním cenám.

Proto je nutné, aby odhadce vždy konkrétně analyzoval užité parametry majetku, jeho tržní postavení a důvod pro který se ocenění provádí.

Obsahem specializačního studia musí být:

Ekonomika

- oceňování nemovitosti.

Základy práva:

- právo občanské,
- právo trestní,
- právo k nemovitostem,
- právo obchodní a živnostenské.

Práva a povinnosti znalců:

- práva a povinnosti znalců,
- výkon znalecké činnosti,
- znalecké oceňování.

Předměty související:

- základy účetnictví,
- základy financí podniku,...
- specializované metodiky oceňování,

Požadavek na odbornou praxi nemůže být prominut.

Vzdělání dokládá žadatel kopií vysokoškolského diplomu nebo maturitním vysvědčením a potvrzením o absolvování specializačního studia.

Odbornou praxi dokládá žadatel referencemi či potvrzením zaměstnavatele.

Okruhy znalostí k ověřování způsobilosti pro Certifikovaného odhadce pro oceňování nemovitých věcí (prověřuje se při ústní zkoušce)

1. Základní pojmy v oceňování a legislativa
2. Náležitosti znaleckého posudku, cenového odhadu
3. Etika výkonu činnosti znalce a odhadce
4. Revizní posudky – druhy
5. Podklady pro oceňování
6. Metody oceňování
7. Metodika v jednotlivých případech ocenění nemovitostí
8. Informační zdroje

Požadované praktické znalosti

- rozbor charakteristik jednotlivých nemovitostí,
- rozbor podkladů pro stanovení hrubého ročního nájemného,
- analýza vlivů působících na příslušný segment trhu (zejména stav nabídky a poptávky, politické, ekonomické, správní, demografické aj. vlivy)
- zpracovat tržní ocenění na základě výnosových metod, metod tržního porovnání a metod stanovení věcné hodnoty pro všechny účely,
- užité a konstrukční parametry staveb a technologií,
- hlavní závady a jejich příčiny u staveb a technologií,
- analýza komerčních charakteristik nemovitosti a její postavení na trhu
- analýza podkladů pro stanovení hrubého ročního nájemného a konfrontace vstupních údajů se skutečností v místě a čase
- analýza položek obhospodařovaných nákladů (schopnost umět vyhledat a pracovat s úředními podklady)
- oceňování podle cenových předpisů.

Požadované dovednosti

Schopnost Certifikovaného odhadce pro oceňování nemovitých věcí je provádět ocenění dle všeobecných požadovaných zásad, a to na základě výnosových metod, metod tržního porovnání a metod stanovení věcné hodnoty. Schopnost zpracovat tržní ocenění pro účely převodů nemovitosti, vkladu nemovitosti do obchodních společností, zpracovat investiční záměry, zpracovat ocenění pro bankovní účely zejména v oblasti zástav nemovitého majetku, pro vypořádání majetku mezi vlastníky. Dále schopnost zpracovat ocenění pro převody a daňové účely dle cenových předpisů.

Literatura k certifikační zkoušce

Povinná literatura:

- Bradáč, A.: Teorie a praxe oceňování nemovitostech věcí, I. vydání, AN CERM, Brno 2016
- Bradáč, A.: Soudní inženýrství, AN CERM, Brno 1999

Doporučená literatura:

- Hájek, P. a kol: Konstrukce pozemních staveb, ČVUT, Praha 1995
- Kuba, B., Olivová, K.: Katastr nemovitostí po novele, LINDE Praha, Praha 2003
- Zazvonil, Z.: Výnosová hodnota nemovitostí, Ceduk, Praha 2004
- Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk, 1996, 1. vyd.
- Skála, M: Stavby, byty, nebytové prostory a pozemky v novém zákoně o dani přidané hodnoty, ASPO Publishing, 2004
- Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti, oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2004, 3.vyd.

Vybrané právní předpisy v aktuálním znění

- zákon č. 36/1967 Sb., zákon o znalcích a tlumočnících, s prováděcí vyhláškou č. 37/1967 Sb.
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb.
- stavební zákon č. 183/2006 Sb.
- zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)
- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitosti ČR (katastrální zákon)
- zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- vyhláška aktuální, kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu

Požadavek na morální bezúhonnost

Certifikační orgán vyžaduje u žadatele o certifikaci morální bezúhonnost, kterou rozumí, že žadatel nebyl trestán.

Morální bezúhonnost dokládá žadatel výpisem nebo ověřenou kopií výpisu z rejstříku trestů, který nesmí být starší jednoho měsíce ode dne podání přihlášky k certifikačnímu procesu.

Požadavek na kvalitu a úroveň oceňovacích prací

Certifikační orgán vyžaduje od žadatele o certifikaci vysokou profesní úroveň a kvalitu prací v oboru oceňovacím, kterou v certifikačním procesu hodnotí určený oponent ve vypracovaném posudku na předložené práce a zkušební komise v rámci certifikační zkoušky. Žadatel o certifikát předloží certifikačnímu orgánu nejpozději jeden měsíc po zaregistrování přihlášky k certifikaci 3 práce z oceňování nemovitostí a dále seznam ocenění, kterých je autorem či spoluautorem, zpracovaných v průběhu posledních 3 let.

Předložené oceňovací práce ze specializace oceňování nemovitostí zpravidla v jednom případě hodnotí obytný objekt a v druhém případě komerční objekt. U ocenění musí být užito alespoň dvou metod tržního ocenění a dále ocenění cenou zjištěnou podle cenového předpisu.

Smluvní kritéria certifikace jsou s žadatelem o certifikaci vždy předem dohodnuta a jsou specifikována v návrhu smlouvy k certifikaci. Obě strany před podpisem přezkoumají

navrženou smlouvu, aby měly jistotu, že požadavky jsou s ohledem na potřeby, ekonomiku a rizika vzájemně přijatelné.

Uchazeči o certifikaci je v rámci vstupní (informační) etapy poskytnuta informační dokumentace obsahující základní informace (rovněž na webových stránkách Ekonomické fakulty VŠB-TU Ostrava) a popis služby certifikačního orgánu a systému certifikace.

Vstupní informační dokumentace se poskytuje zdarma.

Vyplněné formuláře (žádost o certifikaci a prohlášení žadatele) zasílá uchazeč zpět certifikačnímu orgánu se svým podpisem. Přílohou je seznam vlastních posudků prací žadatele o certifikaci, navržených k výběru pro praktickou část zkoušky.